



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Niedersachsen

LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 12. Mai 2021
Ho/we

**Stellungnahme zum Entwurf eines Niedersächsischen Grundsteuergesetzes
Gesetzesentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Das. 18/8995
hier: Anhörung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen am 19.
Mai 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Haus & Grund Niedersachsen e.V. dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obiger Angelegenheit. Aus hiesiger Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

Ausdrücklich begrüßt wird, dass das Land Niedersachsen von der Öffnungsklausel im Grundsteuerreform-Paket Gebrauch machen wird. Entgegen dem aus einer Vielzahl an Gründen abzulehnenden Bundesmodell, steht in Niedersachsen die Alternative eines Flächen-Lage-Modells zur Diskussion. Diese Alternative ist grundsätzlich dem Bundesmodell vorzuziehen.

Allerdings spricht sich Haus & Grund Niedersachsen gegen den Lagefaktor aus. Eine rein flächenbasierte Grundsteuer ist vorzugswürdig.

Die Grundsteuer ist als Äquivalenzsteuer ausgeformt. Dies bedeutet, dass derjenige, der von einer Leistung einen Vorteil hat, über eine Abgabe zur Finanzierung dieser Leistungen herangezogen wird. In der Sache geht es also um die Finanzierung grundstücksbezogener Kosten des Staates. Wenn aber gemeindliche Leistungen Ausgangsbasis der Erhebung einer Grundsteuer sein sollen, dann spielt die Lage des Grundstücks keine Rolle mehr. Denn diese gemeindlichen Leistungen fallen lageunabhängig an.

Vor allem soll die Grundsteuer durch das Äquivalenzprinzip nicht einen Mehrwert der Grundstücke abschöpfen, sondern darf nur eine Abgeltung für Infrastrukturleistungen seitens der Kommune sein, die nicht durch Beiträge und Gebühren abgegolten werden können.

Durch den Einfluss der Lage eines Grundstücks würde auch der Wertzuwachs nicht unerheblich berücksichtigt werden, womit die Grundsteuer in eine Art Vermögenssteuer verwandelt wird. Dies aber ist schon allein gegenüber der Vielzahl von selbstnutzenden Eigentümern in Niedersachsen ungeeignet und ungerecht, da viele dieser Eigentümer ihre Grundstücke jahrzehntelang nicht veräußern.

Abgesehen davon geben wir insgesamt zu bedenken, dass bei der Reform der Grundsteuer fünf Prinzipien beachtet werden sollten:

Einfachheit: Um einen Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten, verursacht das einfache Flächenmodell nur geringe administrative Kosten. Es wäre auch kurzfristig und rechtssicher im Sinne des Bundesverfassungsgerichts umsetzbar. Beim Flächen-Lage-Modell dagegen wird durch die Einbeziehung der Lage des Grundstücks eine weitere Komponente eingeführt, die einen erhöhten Aufwand im Gegensatz zum einfachen Flächenmodell bedeutet.

Stabilität: Es darf durch eine Reform der Grundsteuer zu keiner Verteuerung des Wohnens kommen. Wird mit einer reinen flächenbasierten Grundsteuer an konstante Flächengrößen angeknüpft, die nicht an irgendwelche Wertsteigerungen angebunden sind, so kommt es nicht zu einer kalten Progression der Grundsteuer. Eine automatische Grundsteuererhöhung, wie es auch bei einem Flächen-Lage-Modell der Fall wäre, wenn die Bewertung der Lage sich ändert, wird damit verhindert. Eine Grundsteuererhöhung wäre damit stets an eine politische Willensbildung in den Gemeinden gebunden und würde somit die höchstmögliche Gerechtigkeit bieten.

Transparenz: Ein reines Flächenmodell ist aufgrund seiner einfachen Ausgestaltung dazu geeignet, dass jeder Eigentümer im Grunde seine eigene Grundsteuerlast ausrechnen kann. Das führt zu einer relevanten Transparenz, was die Akzeptanz der Reform wesentlich verbessern würde.

Plausibilität: Eine Grundsteuerreform, die auf eine reine flächenbasierende Berechnung aufsetzt, kann überwiegend kommuniziert und begründet werden im Sinne der Rechtsprechung des BVerfG, da die Grundsteuer ein Kostendeckungsbeitrag für kommunale infrastrukturelle Leistungen ist, die nicht nutzerbezogen über Beiträge oder Gebühren finanziert werden können.

Aufkommensneutralität: Im gesamten Zeitraum der Reformdiskussion ist die „durchschnittliche“ Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform immer wieder beschworen worden. Dies muss gehalten und eingelöst werden. Wird die Berechnungsgrundlage durch Abschaffung der alten Einheitswerte aus dem Jahre 1964 und durch einen nach heutigen Kaufkraftmaßstäben ausgestalteten Flächenwert ersetzt, so belegt bereits dies in jedem Fall eine Verteuerung „unter dem Strich“, auch wenn die landeseigene Steuermesszahl angepasst wird. Denn der in den vergangenen Jahren bewusst hochgetriebene kommunale Hebesatz bleibt konstant hoch und wird nicht nach unten angepasst. Er bleibt unangetastet.

Wird die Grundsteuer aber teurer, dann „beißt“ sie sich vor allem mit den großen politischen und institutionenübergreifenden Anstrengungen nach der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. So ernst, wie der Staat auf Bundes- und auf Länderebene tut, kann es ihm dann mit diesem wichtigen politischen Ziel selbst nicht sein! Dabei hat Niedersachsen ein Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet. In vielen Arbeits- und Plenumssitzungen wurden in allen Bereichen Vorschläge

arbeitet, die angemessenes Wohnen bezahlbarer machen sollen. Bereits die Förderung dieses Projekts auf Landesebene ist auf einen Nachtragshaushalt angewiesen.

Der Unterzeichner wird innerhalb der Verbandsanhörung am 19. Mai 2021 vor dem Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Niedersächsischen Landtages entsprechend vortragen.

Wir bitten höflich, uns über den Fortgang in der Angelegenheit zu unterrichten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender